

IHR ZUHAUSE LIEGT UNS AM HERZEN.

Historisches 7½-Zimmer- Riegelhaus bietet vielfältige Optionen

Türgass 32
8820 Wädenswil

Verkaufsdokumentation von

acanta.

TREUHAND ■ IMMOBILIEN ■



Inhalt

- Umgebung
- Beschreibung der Liegenschaft
- Impressionen
- Mieterspiegel
- Grundrisse
- Factsheet
- Kontaktperson

Umgebung

Wädenswil – oder Wädi, wie es im Volksmund genannt wird – ist eine attraktive Kleinstadt mit rund 20'000 Einwohnern. Die bevorzugte Lage am linken Zürichseeufer macht es zu einem Ort von hoher Lebensqualität. Trotz seiner Grösse hat sich Wädenswil den beinahe dörflichen Charakter bewahrt. So geht man samstags «ins Dorf», um einzukaufen, einen Kaffee zu trinken oder einfach nur, um mit Bekannten auf der Strasse einen «Schwatz» zu halten. Das lebendige Zentrum mit seinen guten Einkaufsmöglichkeiten trägt wesentlich zur Lebensqualität bei.

Daneben bietet Wädenswil eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte können sich über die Golf-Range, den Vita-Parcours, das Hallenbad, die Kletterhalle und die vielen Tennisplätze freuen. Der Wädenswiler Berg lädt zum Spazieren, Wandern oder Biken und der See zum Schwimmen, Rudern und Segeln ein. Eine Vielzahl von Vereinen lassen bezüglich Freizeitgestaltung keine Wünsche offen.

Obschon Zürich nur 20 Kilometer entfernt ist, ist Wädi alles andere als eine Schlafstadt, was nicht zuletzt durch sein grosses Kulturangebot manifestiert wird. Nicht nur verfügt Wädi über ein Kino, sondern auch über Clubs und Bars, die für ein attraktives Nachtleben sorgen. Besonders stolz ist Wädenswil auf sein Theater Ticino, eine Kulturinstitution von überregionaler Bedeutung. Höhepunkte des lokalen Kulturlebens sind jeweils die jährlich stattfindende Chilbi und die Fasnacht, die nicht nur Einheimische anziehen.

Nebst der hohen Lebensqualität ist die vorteilhafte Lage der Stadt ein entscheidendes Kriterium. Über die Autobahn A3 ist Zürich in 15 Minuten erreichbar. Viertelstündlich fährt zudem ein Zug Richtung Zürich. Die S-Bahn verbindet Wädenswil sogar direkt mit dem Flughafen. Mit einem hervorragenden Busnetz ist Wädi zudem bis in die hintersten Ecken und Enden erschlossen. Auch verschiedene Skigebiete wie Hoch Ybrig, Flumserberg oder Lenzerheide sind in weniger als eineinhalb Stunden erreichbar.



Ein Haus mit langer Geschichte



Das Riegelhaus an der Türgass 32 liegt im Herzen von Wädenswil, in der Nähe der Stadtbibliothek. Die Türgass verbindet die beiden Hauptverkehrsachsen, die Zuger- mit der Schönenbergstrasse.

Das 7½-Zimmer-Haus blickt auf eine lange Geschichte zurück. Im Jahr 1684 erbaut, war es zuerst ein Krämerladen. Später beherbergte es eine Metzgerei. Vermutlich Ende des 19. Jahrhundert wurde es zum Restaurant «Höfli», als das es die derzeitigen Besitzer bis 2006 betrieben.

1974 wurde die Liegenschaft komplett saniert und 1994 wurde ein Anbau mit einer Doppelgarage sowie einer Restaurantküche erstellt. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über vier Geschosse. Die Gasheizung wurde 2014 eingebaut.

Die Süd-Fassade des Riegelhauses ist geschützt und darf nicht verändert werden. An die Doppelgarage ist ein Mehrfamilienhaus angebaut, das einem anderen Besitzer gehört und nicht gekauft werden kann.

Ein Schmuckstück mit vielfältigen Optionen



Da das Gebäude früher ein Restaurant war, wurden die Obergeschosse zum Teil als Personalzimmer genutzt. Sie verfügen daher über verschiedene Badezimmer sowie kleine Küchen. Die Liegenschaft bietet deshalb mit punktuellen Veränderungen vielfältige Optionen: Generationenwohnen mit Einliegerwohnung, Vermietung von Studios oder an eine Wohngemeinschaft. Das Treppenhaus lässt sich im ganzen Haus durch Türen schliessen, was einen separaten Zugang zu den verschiedenen Räumen ermöglicht.

Der Anbau beinhaltet einen Lager- sowie einen Gewerberaum, die früher als Restaurantküche dienten, sowie zwei Doppelgaragen. Der kleine Garten mit idyllischem Sitzplatz bietet Raum für Erholung.

Bei Bauten, die vor 1990 erstellt wurden, muss mit Schadstoffen (Asbest, Blei, etc.) gerechnet werden. Bei normaler Gebäudenutzung besteht in der Regel keine gesundheitliche Gefährdung durch Schadstoffe. Bei Um- und Rückbauarbeiten besteht eine Ermittlungspflicht.

Ein Platz zum Leben und Arbeiten



Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist zweigeteilt. Im südlichen Teil befindet sich ein Büro mit separatem Zugang, WC, Vorplatz und Teeküche. Diese Räumlichkeiten sowie der dazugehörige Aussenparkplatz sind vermietet und sorgen so für regelmässige Einkünfte.

Im nördlichen Teil ist ein grosszügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Sitzplatz. Die offene Küche mit Kochinsel wurde vor rund zwanzig Jahren erneuert und bietet modernen Komfort. Sichtbalken sorgen für ein heimeliges Ambiente.

Untergeschoss

Das Kellergeschoss beherbergt den Heizungsraum, die Waschküche, einen Keller sowie einen Abstellraum mit Soodbrunnen.

Studios, Einliegerwohnung oder WG



Erstes Obergeschoss

Auf dieser Etage befindet sich ein Wohnzimmer mit Plattenboden und Sichtbalken. Von hier aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer. Ausserdem gibt es im ersten Obergeschoss zwei zusätzliche Zimmer sowie zwei Badezimmer und ein kleine Küche. Diese Etage eignet sich ideal dafür, eine Einliegerwohnung einzurichten.

Dachgeschoss

Die oberste Etage beherbergt zwei Studios mit einer Küche sowie zwei WCs mit Lavabo. Im Treppenhaus befindet sich zudem ein Badezimmer mit Dusche.



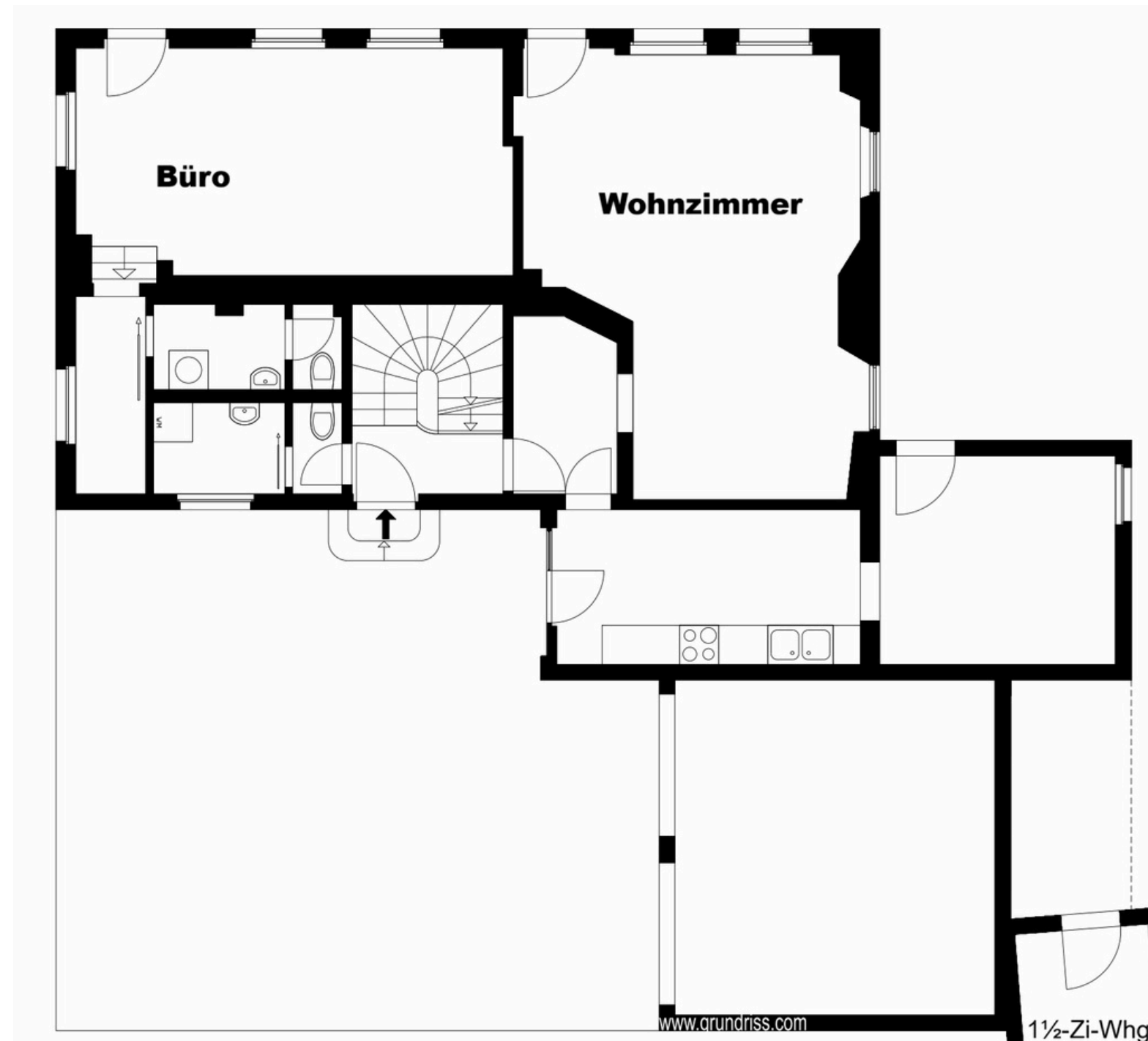


Mieterspiegel

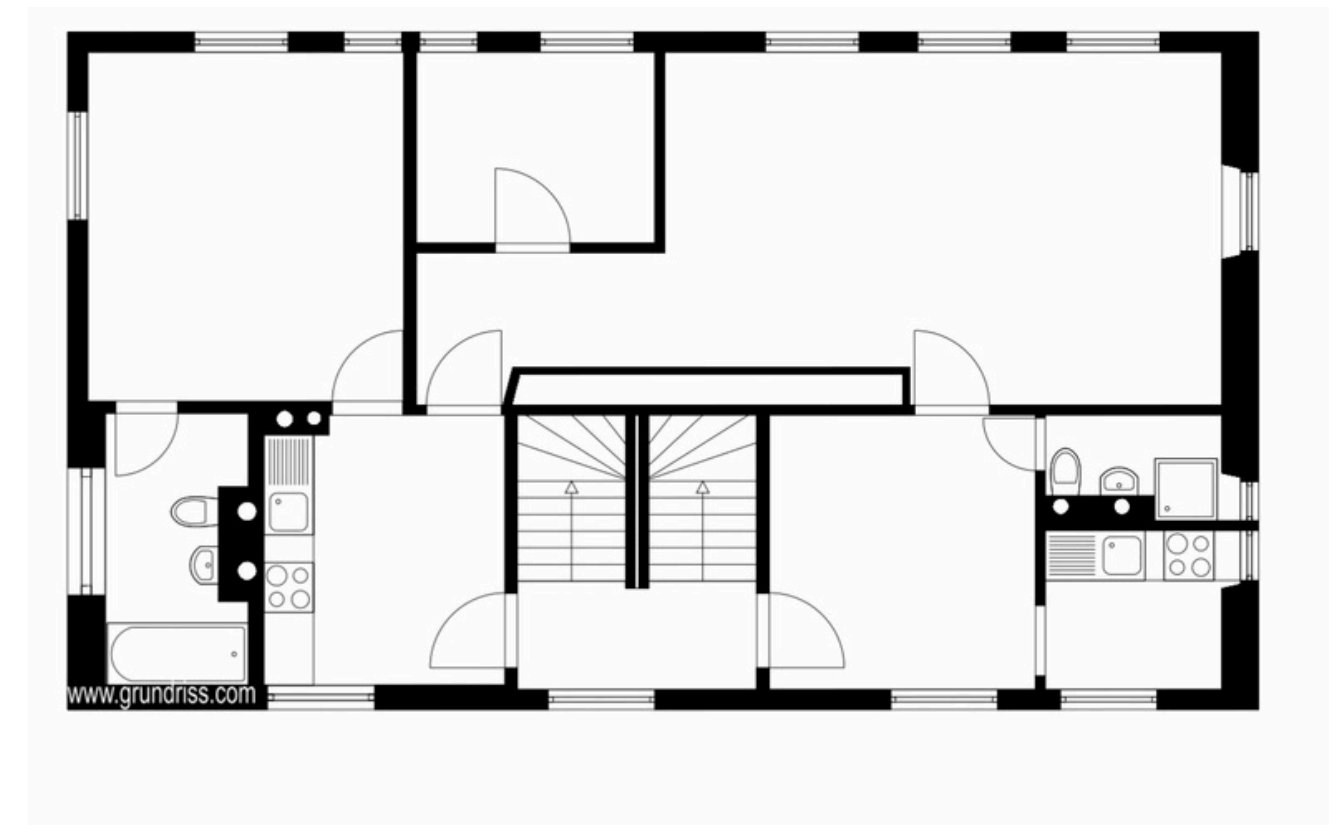
Nutzung/Mieter	Mieteinheit	Nutzung	G	Anzahl Stk.	Fläche m ²	Vertragsmiete (Soll)			Vertragsende	Option in Jahren	Abs Mt	Indexierung	Marktmiete			Potenzial in %
						CHF/Mt	CHF/m ² /a	CHF/a					CHF/Mt	CHF/m ² /a	CHF/a	
Wohnen																
1	Eigentümer	7.5- Zimmer	0/2	1	184.8	0.0	0	0		2	60%	5'000	325	60'000		
Total Wohnen				1	184.8	0.0	0	0				5'000	325	60'000		
Dienstleistung																
2	Vermietet	Büro	0	1	39.1	1'050.0	322	12'600		6	60%	815	250	9'775	-22.42%	
Total Dienstleistung				1	39.1	1'050.0	322	12'600				815	250	9'775	-22.42%	
Lager																
1	Eigentümer	Anbau	Gewerberaum	0	1	14.7	0.0	0	0	6	60%	0	0	0		
1	Eigentümer	Anbau	Lagerraum	0	1	16.0	0.0	0	0	6	60%	0	0	0		
Total Lager				2	30.7	0.0	0	0				0	0	0		
Parking																
	Büromieter	PP-aussen	0	2		200.0	100	2'400		2	0%	0	0	0	-100.00%	
1	Eigentümer	Garage	0	2		0.0	0	0		2	0%	300	150	3'600		
Total Parking				4		200.0	50	2'400				300	75	3'600	50.00%	
Total				8.0	254.6	1'250.0	59	15'000				6'115	288	73'375	389.17%	

Grundrisse

Erdgeschoss

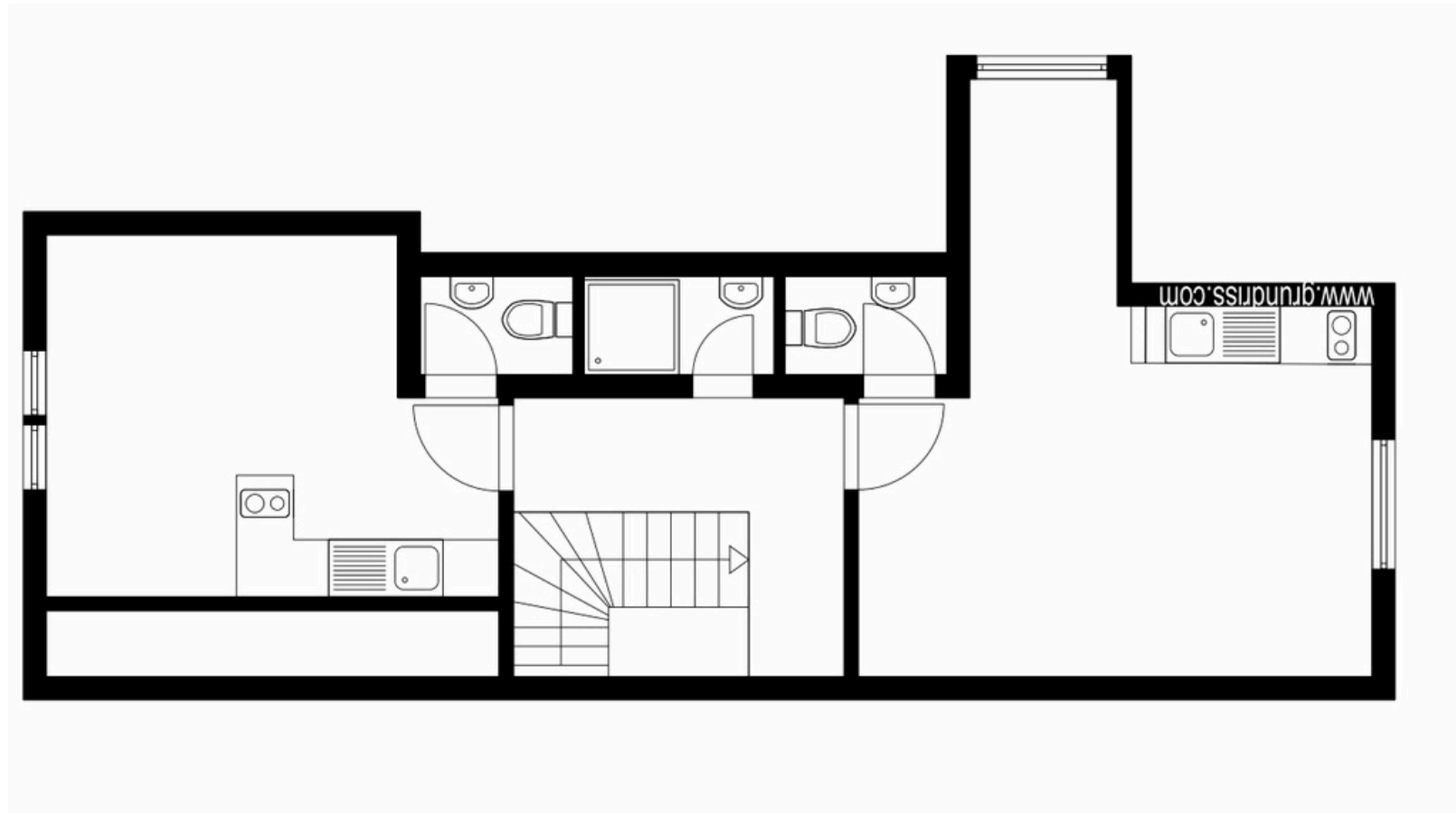


1. Obergeschoss

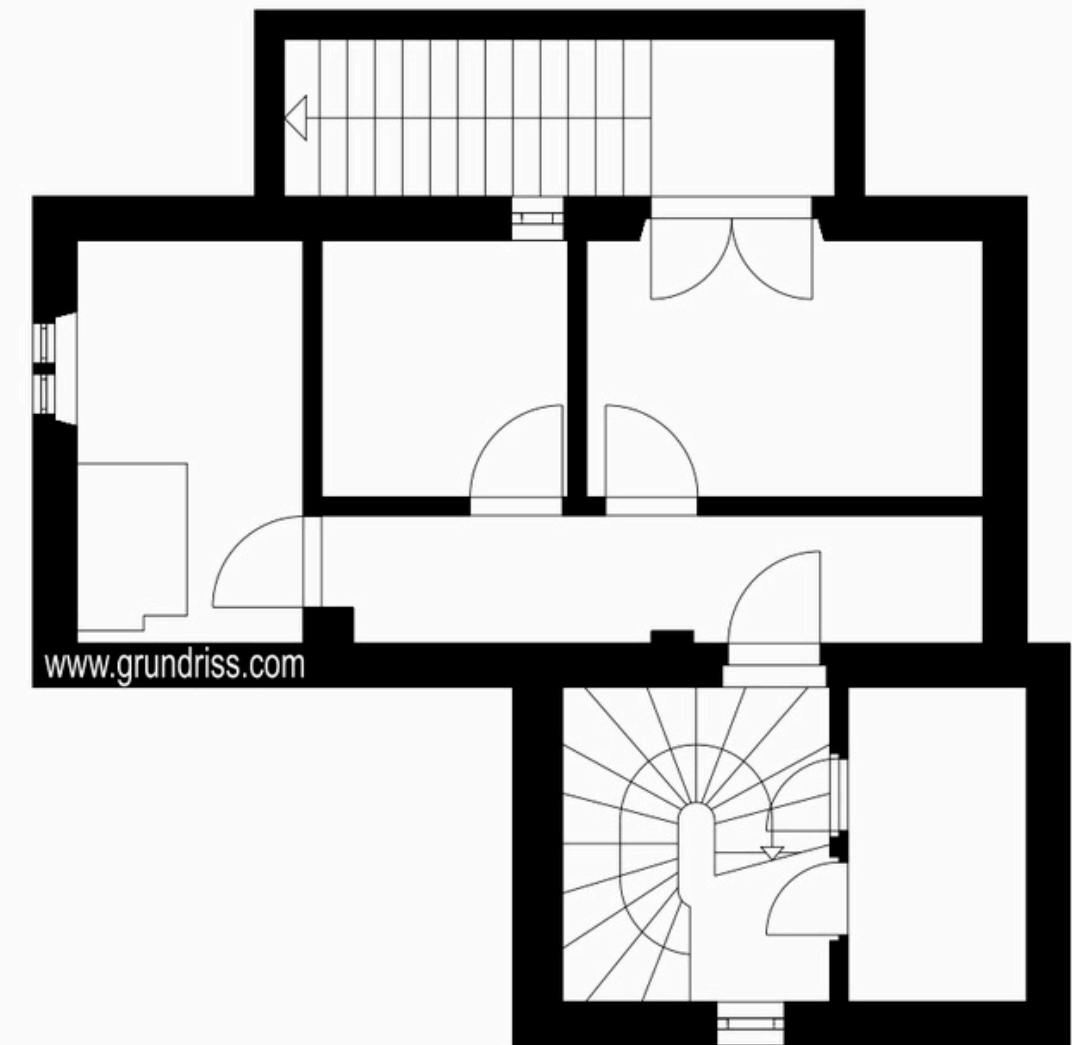


Grundrisse

Dachgeschoss



Untergeschoss





Factsheet

Adresse

Türgass 32
8820 Wädenswil

Kat.Nr.

WE 12021

Verkaufspreis (Verhandlungsbasis)

CHF 1'950'000.00

Objekt

7½ Zimmer-
Einfamilienhaus

Baujahr

1684
Letzte Komplettsanierung: 1974
Anbau: 1994

Verkaufstermin

nach Vereinbarung

Flächen

Grundstücksfläche: 399 m²
Wohnfläche: 184 m²

Heizung

Gasheizung aus dem Jahr 2014

Steuerfuss

102 % (2026)
ohne Kirchensteuer

Bauzone

Neue Kernzone K4

Gebäude- versicherungswert

CHF 1'445'411.00

WIR KENNEN DEN LOKALEN MARKT.

Ihre Kontaktpersonen:
Erich Schärer
& Reto Schärer

acanta.

TREUHAND ■ IMMOBILIEN ■

TELEFONNUMMER

079 669 09 47

044 789 88 96

E-MAIL-ADRESSE

schaerer@acanta-ag.ch

reto.schaerer@acanta-ag.ch

ADRESSE:

Acanta AG

Postfach

Eidmattstrasse 25

8820 Wädenswil